



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000395459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1003815-48.2023.8.26.0368, da Comarca Pirangi, em que é apelante/apelada MARIA ELZA CARDOSO FERRACINE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram as preliminares, deram provimento ao recurso da Autora, para anular a r. sentença, prejudicada a análise do recurso da Ré quanto às demais questões de mérito. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1003815-48.2023.8.26.0368

Comarca: Pirangi

Apelante/Apelado: Maria Elza Cardoso Ferracine

Apelado/Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Juiz sentenciante: Vinicius Monerat Toledo Machado

Voto nº 42.565

Indenização por danos material e moral. Vícios construtivos. Sentença que extinguiu o processo, sem análise do mérito, em relação aos danos materiais e condenou a Ré ao pagamento de danos morais à Autora. Insurgência de ambas as partes. Sentença que é anulada. A extinção do processo se afigura prematura em relação aos danos materiais, uma vez que a falta de estimativa dos custos dos reparos necessários no imóvel implica na produção de prova pericial, para apurar a extensão desses danos, até mesmo pela resistência da Ré em reconhecer sua existência. Análise do recurso da Ré prejudicada quanto ao mérito, afastada a alegação de ilegitimidade, a pretensão de denunciação da lide do Município de Vista Alegre do Alto e a arguição de prescrição. Determinado o retorno do processo à origem, para prosseguimento. Recurso da Autora provido, afastadas as preliminares do recurso da Ré, prejudicada a análise de seu mérito.

Trata-se de ação de indenização por danos material e moral, em que a r. sentença de págs. 372/380, cujo relatório adoto, assim decidiu: *“Ante o exposto, com fulcro no artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente extinta a presente demanda, sem resolução do mérito, no que se refere ao pedido de danos materiais, nos termos do artigo 330, inciso I, §1º, inciso II, do Código*

1003815-48.2023.8.26.0368

Voto nº 42.565

de Processo Civil (redução objetiva da demanda). E, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedente a pretensão inicial, e o faço para condenar a ré no pagamento de compensação por danos morais no importe total de R\$10.000,00 (dez mil reais), que deverá ser corrigido monetariamente desde a data da prolação desta sentença e acrescido de juros de mora a partir da citação. Consigne-se que, a partir de 28/08/2024, em razão da alteração decorrente da Lei n. 14.905/24, a correção monetária deverá ser calculada segundo a variação do IPCA (art. 389, parágrafo único, do CC) e os juros de mora consoante a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o IPCA (art. 406, §1º, do CC). Considerando a sucumbência recíproca, as custas processuais devem ser repartidas na proporção de 50% para a parte autora e 50% para a parte ré. Os honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, devem ser repartidos na mesma proporção, sem compensação. A gratuidade de justiça conferida à autora deverá ser observada.”

Apelam as partes.

A Autora (págs. 383/400) com alegação, em síntese, que o Magistrado de piso desconsiderou por completo as imagens juntadas e que demonstram os nítidos vícios apontados, oriundos da construção do empreendimento. O pleito fora julgado improcedente, sem que ao menos apreciasse as provas fotográficas acostadas ao processo. A comprovação da irregularidade fora por ela trazida, já na inicial. Caberia ao Magistrado de piso aproveitá-las ou designar laudo pericial para o pleito em tela. Não o fizera. Por sua vez, pugnou expressamente pela prova técnica pericial. O imóvel da Autora vem apresentando trincas, rachaduras e fendas em toda alvenaria, de modo que os compradores, hipossuficientes do ponto de vista técnico e econômico, não conseguem precisar a extensão do risco e eventual perigo à habitabilidade do imóvel. Isso posto, requer seja designada liminarmente perícia técnica a apurar a natureza e extensão dos danos alegados, às expensas da Ré, e que seja a Ré condenada a indenizar valor correspondente a sanar as avarias no imóvel, após apuração a ser realizada por

perícia técnica. Essa a razão pela qual caberia ao Magistrado de piso inverter o ônus da prova em favor do consumidor, ou arbitrar perícia, a fim de mensurar o dano material amplamente comprovado nos laudos emprestados anexados.

A Ré (págs. 401/421) com alegação, em síntese, que a Autora se apossou da unidade em julho/2018, tendo a propositura da ação ocorrido apenas em março/2024. Dessa forma, podemos verificar a incidência da prescrição trienal em relação aos pleitos indenizatórios em comento. Conforme depreende-se do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, o prazo prescricional para reparação civil é de três anos. Caso entendam pela aplicação do CDC, ainda assim a pretensão estaria abarcada pela prescrição, isso porque o CDC, em seu artigo 27, preceitua que a pretensão à reparação por danos causados por fato do produto ou serviço é de cinco anos. Afirma ser parte ilegítima passiva. Em consonância com os devidos esclarecimentos acerca da inaplicabilidade do CDC, necessário ressaltar que, embora requerida a inclusão do Município de Vista Alegre do Alto no polo passivo da demanda, como denunciada ou litisconsorte necessário, estas foram negadas por sua aplicação indevida ao presente caso. Não erigiu diretamente as unidades habitacionais do empreendimento em foco, pois efetivamente construído pelo Município de Vista Alegre do Alto, a qual, como se demonstra nesta defesa, assumiu, por força do referido instrumento contratual, a responsabilidade pela solidez da obra, cabendo tão somente a ela indenizar eventual dano decorrente da construção. Requer a denunciação da lide ao Município de Vista Alegre do Alto ou sua inclusão como litisconsorte necessário. O empreendimento em que está localizada a unidade habitacional demandada foi construído por meio de Convênio Administrativo firmado com o Município de Vista Alegre do Alto, responsável pela execução das obras e serviços de engenharia para edificação dos imóveis, enquanto a Ré é responsável apenas pelo repasse de recursos financeiros. Dessa forma, a alegação da Autora, de que o imóvel apresentou danos advindos de má construção, nada tem a ver com a Ré, que apenas realizou o repasse de recursos financeiros para viabilizar a obra e, portanto, deve ser considerada parte ilegítima da demanda. Não se encontra caracterizado o dano moral, uma vez que este

pressupõe a existência de dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, o que efetivamente não ocorre no presente caso. Não se vislumbra a ocorrência ou provas de qualquer desdobramento ou prejuízo moral à Autora, a caracterizar ofensa a direito da personalidade. No entanto, na hipótese remota de ser mantida a condenação da indenização por dano moral, o valor determinado pela r. sentença, de R\$ 10.000,00, deverá ser reduzido à quantia compatível com o dano experimentado.

Dispensado o preparo do recurso da Autora, por ser beneficiária da Justiça gratuita (pág. 27). Preparo anotado em relação ao recurso da Ré (págs. 422/423). Ofertadas contrarrazões (págs. 427/437 e 438/446).

É o relatório.

De início, de rigor o reconhecimento de que aplicáveis ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, pois já consolidado o entendimento de que a aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação, desde que não haja previsão de cobertura pelo FCVS, é regida pela legislação consumerista, pois o mutuário figura como consumidor na relação.

Assim, a pretensão da Ré, na inclusão no polo passivo da ação, de outra pessoa, que supostamente seria responsável pelos danos alegados pela Autora, é vedada por expressa disposição legal, considerada a aplicação do CDC ao caso em tela (art. 88). Observa-se ainda ser facultado aos consumidores, em caso de existirem vários responsáveis pela reparação dos danos, proporem ação em face de apenas um deles.

Pelo que se infere do processo de origem, trata-se de ação na qual a Autora reclama indenização por danos material e moral em decorrência de alegados vícios construtivos existentes no imóvel adquirido exclusivamente da Ré, conforme instrumentos particulares de venda e compra com financiamento imobiliário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(págs. 92/116), de modo que não pode a Ré pretender aumentar os limites da lide, para inserir no polo passivo pessoa jurídica que sequer firmou qualquer avença com a Autora, pois eventual contratação da Ré com outras pessoas jurídicas, para a execução de obras do empreendimento, está fora dos limites em que apresentada na petição inicial.

Por sua vez, em que pese a Ré afirmar que não erigiu o empreendimento em que inserido o imóvel do Autora, mas sim o Município de Vista Alegre do Alto, que teria ficado responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, do contrato colacionado ao processo pela Autora tem-se que a ora Ré figurou como contratante e recebeu os valores pagos pela Autora, de modo que, perante esta, é a CDHU quem deve responder pelos alegados vícios construtivos, enquanto as questões relativas ao convênio firmado pela Ré com terceiros não devem ser tratados na presente ação, mas em via de regresso, no caso de determinada a procedência dessa.

Sobre o assunto, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, em caso análogo:

“Agravado de instrumento. Ação de obrigação de fazer cumulada com revisional de contrato e reparação de danos. Decisão que inadmitiu a intervenção do Município de Jales na lide e inverteu o ônus da prova. Manutenção. Aplicabilidade do CDC aos contratos firmados com a CDHU. Cabimento da inversão do ônus da prova. Notória hipossuficiência técnica da mutuária. Precedente do C. STJ. Impossibilidade de incluir o Município de Jales no polo passivo. Vedação expressa contida no art. 88 do CDC. Ausência de hipótese de litisconsórcio necessário. Decisão mantida. Agravo desprovido” (Agravo de Instrumento nº 2045615-47.2021.8.26.0000 – Desemb. Rel.: NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA – julgado em 25/03/2021).

No que se refere à prejudicial de mérito, enuncie-se que não se aplica o disposto no Decreto nº 20.910/32. A pretensão deduzida nessa ação tem por objeto a reparação de danos no imóvel da Autora, em razão de vícios de construção,

daí a incidência dos artigos 205 e 618 do Código Civil, em virtude da caracterização de vício oculto e à existência de direito pessoal, que importam reconhecer o prazo decenal à propositura da ação, inclusive com base no enunciado da Súmula 194 do Superior Tribunal de Justiça, com as adaptações necessárias ao surgimento do Código Civil de 2002: *“Prescreve em vinte anos a ação para obter, da construtora, indenização por defeitos da obra”*.

Os pedidos da Autora têm por fundamento o inadimplemento contratual e a Ré CDHU é dotada de personalidade jurídica de direito privado, de forma a aplicarem-se as disposições do Código Civil, mormente porque não recebe o mesmo tratamento de Fazenda Pública, a afastar a incidência do Decreto nº 20.910/32.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados deste E. TJSP:

“EMENTA: AÇÃO INDENIZATÓRIA Vícios Construtivos Aplicabilidade do CDC Prescrição Prazo decenal Não ocorrência Precedentes do STJ Sentença anulada para produção de prova pericial e outras que forem pertinentes Recurso provido” (Apelação nº 1001819-39.2023.8.26.0069, relator Desembargador ALCIDES LEOPOLDO, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 23.7.2024);

“APELAÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Sentença que reconheceu como prescrita a pretensão autoral, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC – Insurgência dos Autores – Acolhimento – Inocorrência da Prescrição – Aplicação do Prazo Prescricional Decenal do art. 205, do CC – Precedentes do C. STJ e desta Corte, inclusive em demandas envolvendo a CDHU, como a destes autos – Inaplicabilidade do Julgado citado pelo Juízo Singular na hipótese sub judice – Relação Jurídica debatida regida pelo Direito do Consumidor, e não pelo Direito Administrativo – Causa não madura para julgamento, sendo de rigor o retorno dos autos à origem para regular instrução probatória – SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO” (Apelação nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1000237-67.2024.8.26.0069, relator ANA PAULA CORRÊA PATIÑO, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 25.7.2024).

Portanto, em razão da matéria em análise subordinar-se ao prazo prescricional decenal, e considerado que o contrato foi celebrado em 20.7.2018 (págs. 92/116), não se pode falar na ocorrência da prescrição da pretensão inicial.

No mais, contudo, a r. sentença deve ser anulada, respeitado o convencimento de seu nobre prolator.

Insurge-se a Autora contra a r. sentença que, “*com fulcro no artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente extinta a presente demanda, sem resolução do mérito, no que se refere ao pedido de danos materiais, nos termos do artigo 330, inciso I, §1º, inciso II, do Código de Processo Civil (redução objetiva da demanda).*”

Enunciou o Magistrado sentenciante: “*Nada obstante, a autora somente quantificou os danos morais, formulando pedido certo e determinado. Em relação aos danos materiais, não. Isto é, a autora não quantificou os danos suportados no imóvel em que reside, deduzindo pedido genérico de indenização por danos materiais, incorrendo, então, em violação ao disposto no artigo 319, inciso IV, artigo 322 e 324, todos do Código de Processo Civil. E disso decorre a sua inépcia. (...). Entender de forma distinta, admitindo o processamento da demanda sem a formulação de pedido certo e determinado, é o mesmo que colocar a parte ré em posição de evidente prejuízo processual. Isto é, a parte ré não poderia, como de fato não pode, se insurgir pontualmente contra a pretensão, justamente em razão da sua generalidade. Não se desconsidera que a autora requereu a produção de prova pericial, "com o objetivo de quantificar precisamente o valor do dano material e moral sofridos" (fl. 358), mas, como já dito, a omissão na petição inicial já estava caracterizada, com a inépcia da pretensão nessa parte específica.*”

Todavia, a extinção do processo se mostra prematura, em relação aos danos materiais. Embora não exista documentação acerca da quantificação dos danos materiais alegados, a Autora trouxe fotografias que comprovam a existência de danos no imóvel (págs. 02/05), em razão do que a falta de estimativa dos custos dos reparos, por si só, não enseja a extinção do processo, seja porque não se trata de documento indispensável à propositura da ação, conforme o artigo 320 do CPC, além de não importar defeito ou irregularidade capaz de dificultar o julgamento do mérito, conforme dispõe o artigo 321 do mesmo diploma legal, até porque esse tipo de apuração e quantificação demandam a realização de prova técnica pericial, sob o crivo do contraditório.

No caso em análise, a suficiência da prova constituída para o fim de comprovar os danos materiais suportados pela Autora, no que se refere à necessidade de reparos no imóvel adquirido, se insere no mérito da demanda, razão pela qual se mostra indevida a extinção do processo, sem o julgamento do mérito, nesse aspecto.

A inicial, ademais, trouxe requerimento para a designação liminar de perícia técnica para a apuração da natureza e extensão dos danos no imóvel (pág. 10), pedido reiterado na petição de pág. 358, quando instadas as partes a especificar as provas que pretenderiam produzir.

Ademais, a inicial foi recebida, a Ré foi citada e apresentou defesa e em momento algum alegou qualquer dificuldade para a apresentação de defesa, mesmo nesse aspecto, dos danos materiais. Cabe enunciar, ainda, que a estimativa dos danos materiais é questão eminentemente técnica, de modo que a quantia exata somente será indicada com a realização de perícia técnica no local, acaso efetivamente constatados como de responsabilidade da Ré, tudo sob o crivo do contraditório.

Assim, de concluir-se pela possibilidade de complementação do conjunto probatório produzido no processo, a extinção do processo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sem análise do mérito, como enunciada pela r. sentença, em relação aos danos materiais, se revela indevida, de modo a se impor sua anulação, com determinação de retorno do processo à origem, a fim de ser viabilizada a análise do pedido de indenização por danos materiais.

Em razão disso, resta prejudicada a análise do recurso da Ré, nas questões que envolvem o mérito da ação.

Ante o exposto, rejeitadas as preliminares, dou provimento ao recurso da Autora, para anular a r. sentença, prejudicada a análise do recurso da Ré quanto às demais questões de mérito.

João Pazine Neto

Relator